



公益社団法人香川県宅地建物取引業協会会報誌

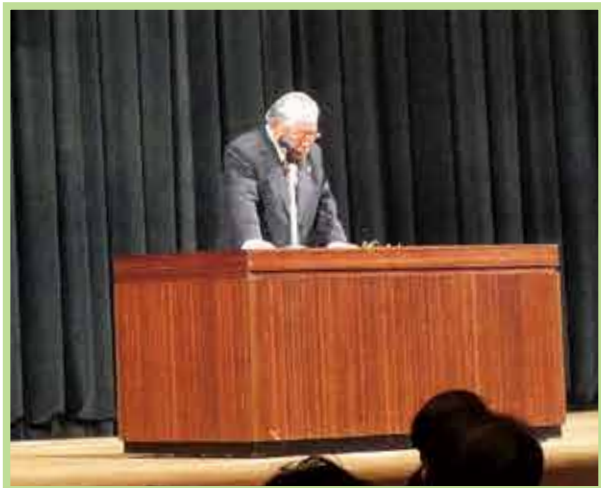
宅建かわわ

第211号(春号)

公益社団法人香川県宅地建物取引業協会 発行

平成30年度 第2回宅地建物取引業者研修会開催

平成30年度第2回宅地建物取引業者研修会は、平成31年2月18日（月）綾歌総合文化会館アイレックスにおいて午後1時より開催された。



大谷雅昭会長主催者あいさつ



香川県総務部人権・同和政策課 課長補佐 佐藤浩基氏

最初の研修は「宅地建物取引業者と人権～身近なところから人権を考えてみましょう～」という内容で、香川県総務部人権・同和政策課 課長補佐 佐藤浩基様に説明を頂いた。



税理士 坪多晶子氏



税理士 今仲清氏

続いて、「平成31年度税制改正のポイント」というテーマで、講師には税理士法人代表社員・税理士 坪多晶子先生と、税理士法人代表社員・税理士今仲 清先生のお二人を招いてディスカッション方式で、難しいけれど避けてはとおれない税制改正のポイントをわかりやすく解説して頂いた。この業界では人気、実力ともに定評のあるお二人の先生の掛け合いでの講演スタイルは、聴講者を飽きさせることなく、参加者は最後まで熱心に聴講していた。

参加者数 332名



関係諸官庁を訪問

平成31年1月7日（月）大谷会長以下、副会長、専務理事は関係のある諸官庁を年賀のあいさつを兼ね、表敬訪問した。

香川県議会訪問時には、最近特に問題となっている空き家問題に関し、対応をお願いするとともに、引き続き協会事業への理解と協力を求めた。



国土交通省四国地方整備局 稲村建政部長を訪問



宮本県議会議員・五所野尾県議会議員を訪問



香川県土木部 古沢住宅課長を訪問

香宅協税務連絡協議会開催

平成30年12月20日（木）午後3時、香川県不動産会館にて、高松税務署の担当官と協会役員による税務連絡協議会が開催された。

高松税務署からは不動産の取引明細提出や確定申告にあたってのe-Taxの利用促進についての依頼があった。



全宅連四国地区連絡懇話会 四国地区不動産公正取引協議会 研修会開催

平成31年1月29日（火）高知県にて全宅連四国地区連絡懇話会ならびに四国地区不動産公正取引協議会の研修会が開催され、当協会から大谷会長はじめ副会長、専務理事が参加した。公取協の研修会では「インターネット広告の適正化に向けた対応について」と題し、規約等の解説があった。



顧問・相談役・参与会開催

平成31年2月21日（木）、JRホテルクレメント高松にて顧問・相談役・参与会が開催された。

会議では、執行部から事業の進捗状況等が報告され、顧問・相談役・参与からは、それに関する意見が交わされた。

顧問・相談役・参与からは

- 高松市立地適正化計画の状況について
 - 各団体の担当部門の明確化について
 - 入会促進について
 - 研修会開催回数について
 - 顧問・相談役・参与会の開催方法について
- 等の意見や質問が寄せられた。



新規開業者・従事者 研修会開催

平成30年12月12日（水）午後1時よりレクザムホール（旧県民ホール）にて、新規開業者・従事者研修会が開催された。

研修会では、初めに香川県土木部住宅課 児玉隆主事による「宅地建物取引業者の社会的責務」について説明があり、続いて公益財団法人不動産流通推進センター教育事業部 並木英司参事による「新規開業者のための宅地建物取引業務の知識」と題する講演が行われた。

参加者数 33名



山口県宅建協会 役職員が来協

平成31年2月28日（木）、（一社）山口県宅建協会の上原祥典会長以下役職員の方々が、当協会へ視察に来協した。

今回の視察の目的は、公益社団法人への移行に關しての研究ということで、当方からは大谷雅昭会長以下、副会長、専務理事が応対にあたった。

飯沼事務局長の説明の後、それぞれの団体の運営に關し活発な意見交換が行われた。



無料相談所相談員研修会開催



平成31年2月14日（木）香川県不動産会館にて相談・苦情処理委員会（岡崎進委員長）による無料相談員研修会が開催された。

研修会には講師として（公社）全国消費生活相談員協会 消費生活相談員 小川裕子氏を招聘し、「不動産無料相談所における基本対応—聴き取りの重要性について—」と題し、講演を頂いた。



今回の研修会では、不動産無料相談所で相談を受付けるにあたり、まず相談者の気持ちを受け止めつつも、冷静に事実を淡々と聴き取るよう話し進めていくことの重要性について、「聞く」と「聴く」の違いをもとに講演が行われた。

平成30年度 全宅保証香川本部第4回幹事会議事録抜粋

平成31年1月30日（水）午後1時30分より、香川県不動産会館3階会議室において、平成30年度全宅保証香川本部第4回幹事会が開催された。

幹事総数	38名	出席幹事数	32名
監査総数	3名	出席監査数	3名

古家幹事の司会により定足数の報告に基づき本会の成立を告げ開会。

大谷本部長が議長に就任し、規約により議事録署名人は本部長及び出席監査とし、議事録作成者を事務局と告げ議案審議に入った。

議 題

（公社）全国宅地建物取引業保証協会香川本部

【報告事項】

- 1 全宅保証等中央報告

【承認事項】

- 1 平成31年度事業計画及び予算（案）について
- 2 その他

（公社）香川県宅地建物取引業協会

- 1 専門委員会報告



平成31年度税制改正大綱のポイント

1

各種特例措置の適用期限延長

各種特例措置の適用期限が以下の通り延長されます。

- (1) 土地の所有権移転登記に係る登録免許税の軽減措置の延長
…平成33年3月31日まで2年間延長

(土地売買の所有権移転登記に係る登録免許税の軽減税率)

所有権の移転登記 2% → 1.5%

- (2) 既存住宅の買取再販に係る不動産取得税の特例措置延長及び拡充

買取再販事業者が既存住宅を取得し一定のリフォームを行ったあと、その住宅を再販売する場合

【住宅部分】

築年月日に応じて課税標準から以下の額を控除

築年月日	控除額(万円)
平成9年4月1日～	1,200
平成元年4月1日～ 平成9年3月31日	1,000
昭和60年7月1日～ 平成元年3月31日	450
昭和56年7月1日～ 昭和60年6月30日	420
昭和51年1月1日～ 昭和56年6月30日	350

【買取再販事業のイメージ】

リフォーム工事(一定の質の向上)※



不動産取得税
登録免許税

不動産取得税
登録免許税

住宅：築年月日に応じ、一定額を減額
(最大36万円)

敷地：一定額を減額

(H31.4.1～H33.3.31)【拡張・延長】

住宅：所有権移転登記：0.1%
(本則2%、一般住宅特例0.3%)
(～H32.3.31)

※耐震、省エネ、バリアフリー、水回り等のリフォーム

【敷地部分】

〈要件〉 対象住宅が「安心R住宅」である場合または既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合

〈減額内容〉 (1) 45,000円

(2) 土地1㎡あたり評価額×1/2×住宅の床面積の2倍(上限200㎡)×3%のいずれが多い方を減額

① 現行の措置を平成33年3月31日まで2年間延長

② 省エネ改修について、適用要件の合理化

省エネ改修を行った結果、住宅全体の一定の省エネ性能が確保される場合(※)、「全ての居室の全ての窓の断熱改修工事を行う場合」でなくとも、本特例措置の適用対象となる。(全窓要件の合理化)

(※) 断熱等性能等級4、または断熱等性能等級3かつ一次エネルギー消費量等級4を満たすことが所定の書類で証明される場合

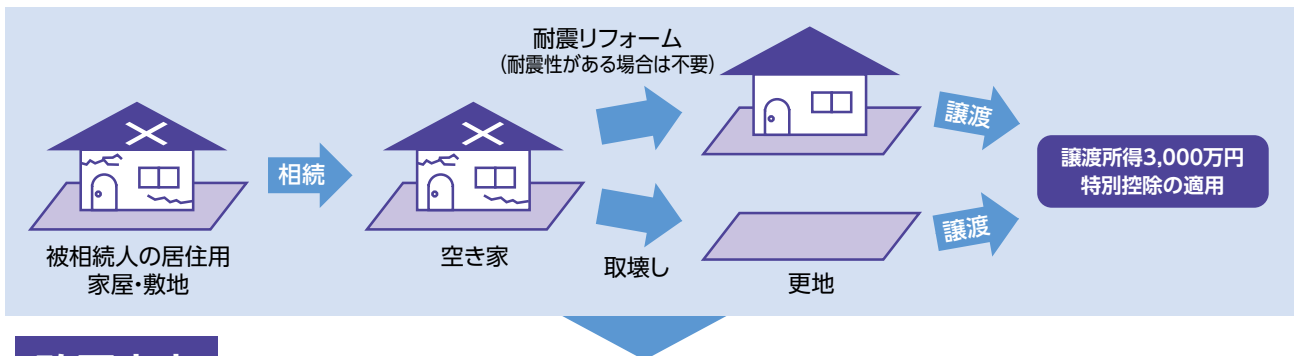
2

空き家の譲渡所得について3,000万円を特別控除する措置の拡充・延長

空き家が放置され、周辺的生活環境への悪影響を未然に防ぐ観点から、空き家の最大の要因である「相続」に由来する古い空き家(除去後の敷地を含む。)の有効活用を促進するため、空き家の売却に係る特例措置が、以下の通り延長・拡充されます。

空き家 3,000万円特別控除とは

相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋(その敷地を含む。また、耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り。)又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する制度



改正内容

- ①本特例措置が4年間延長されます(平成35年12月31日まで)。
 - ②被相続人が老人ホーム等に入居していた場合を対象に加える。
- ※②の要件は、平成31年4月1日以降に行う被相続人居住用家屋又は被相続人居住家屋の敷地等の譲渡について適用されます。

3

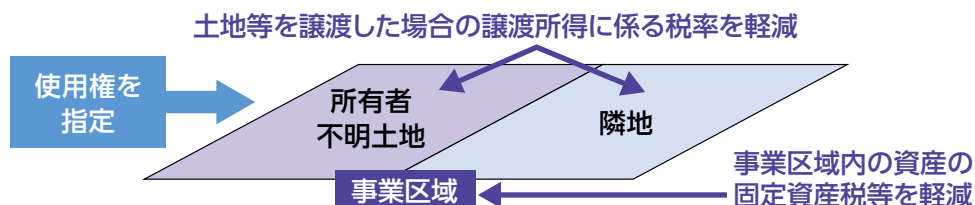
地域福利増進事業に係る特例措置の創設

人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により増加する所有者不明土地の有効活用を促すため、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法に基づき、都道府県知事による使用権の裁定があった特定所有者不明土地(※)を利用して行う地域福利増進事業(※)の用に供する土地・建物について、以下の特例措置が創設されます。

特例措置の内容

軽減税率	事業者土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得(2,000万円以下の部分)に係る税率を軽減(～平成31年12月31日まで1年間)
固定資産税及び都市計画税	地域福利増進事業の用に供する土地・建物について、課税標準を5年間2/3に軽減(～平成33年3月31日まで2年間)

(※)特定所有者不明土地とは：相当な努力が払われたと認められる方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地のうち、現に建築物が存在せず、かつ、業務の用など特別の用途に供されていない土地をいいます。
地域福利増進事業とは：地域住民の共同の福祉又は利便の増進を図るために行われる公園、広場、購買施設等の整備に関する事業をいいます。



4 消費税率引上げに伴う住宅取得支援策

ご案内の通り、平成31年10月1日に消費税率が10%へ引上げられます。これに伴い、需要変動の平準化に万全を期すため、住宅ローン減税の拡充措置が講じられます。

支援策の全体像

消費税率引上げ後の住宅の購入等にメリットが出るよう、以下の支援策を講ずる。

① 住宅ローン減税の拡充

控除期間を3年延長(建物購入価格の消費税2%分の範囲で減税)。

② すまい給付金の拡充

対象となる所得階層を拡充。給付額も最大50万円に引上げ(収入に応じ10万円以上の増額)。

③ 次世代住宅ポイント制度の創設

一定の性能を有する住宅を取得する者等に対して、様々な商品等と交換できるポイントを発行。

※上記の他、住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置について、非課税枠を現行の最大1,200万円から最大3,000万円へ拡充。

	2018 (H30)				2019 (H31)				2020 (H32)				2021 (H33)			
	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10
消費税率引上げ						(4月1日) 経過措置指定日 (指定日の前日が 8%適用期限)		(10月1日) 税率引上げ (10%)								
次世代住宅ポイント制度 (H30.12閣議決定)								新築最大35万円相当 リフォーム最大30万円相当 商品と交換可能なポイント付与 ※1								
住宅ローン減税 ◎控除期間の延長 (H31税制改正)									控除期間:3年間延長 (建物購入価格の消費税 2%分の範囲で減税) ※2							
住宅ローン減税 ◎借入限度額の引上げ (H25税制改正)									控除対象借入限度額:長期優良住宅・低炭素住宅5,000万円、一般住宅4,000万円 ※拡充前:長期優良住宅・低炭素住宅3,000万円、一般住宅2,000万円							
すまい給付金 (H25.10閣議決定)									給付額:最大30万円 (収入額の目安510万円以下)				給付額:最大50万円(収入額の目安775万円以下)まで拡充 ※2			
贈与税非課税措置 (H27税制改正)									非課税枠:質の高い住宅は1,200万円 (一般の住宅は700万円)(下図参考)				非課税枠:質の高い住宅は最大3,000万円(一般の住宅は2,500万円)まで拡充 ※2020年4月以降は段階的に非課税枠を引下げ (下図参考) ※2			

※1 2019年3月31日以前に契約等を行ったものも一部対象

※2 2019年4月1日から9月30日までに契約した場合、引渡し日が2019年10月1日以後であれば拡充措置が適用

贈与税非課税措置の 非課税枠 (質の高い住宅※3)

※3・質の高い住宅は、以下のいずれかの住宅
①耐震性の高い住宅
②省エネ性の高い住宅
③バリアフリー性の高い住宅
・質の高い住宅以外の一般住宅については、右記非課税枠から500万円を差し引いた額。

1,200万円	3,000万円	1,500万円	1,200万円
	1,200万円	1,000万円	800万円
2019.4.1 (H31)	2020.4.1 (H32)	2021.4.1 (H33)	2021.12.31 (H33)

消費税率10%が
適用される者
上記以外の者

5 その他の特例措置の期限延長

以下の他、期限切れとなる各種特例措置についても適用期限が延長されます。

不動産関連税制で適用期限が延長される主な項目

① サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制

(固定資産税:5年間2/3減額、不動産取得税:家屋について課税標準から1,200万円控除/戸、土地について税額から家屋の床面積の2倍に当たる土地面積相当分の価格等に税率を乗じて得た額を軽減)

…平成33年3月31日まで2年間延長

② Jリート及びSPCが取得する不動産に係る流通税の特例措置

(登録免許税:移転登記に係る税率を本則2%から1.3%に軽減、不動産取得税:課税標準から3/5控除)

…平成33年3月31日まで2年間延長

6 その他

- 被災居住用財産の敷地に係る譲渡期限の延長等の特例の拡充(所得税 等)
- 既存住宅に係る特定の改修工事をした場合等の所得税額の特別控除に関する標準的費用額の工事实績を踏まえた見直し
- 熊本地震の被災住宅用地等に係る課税標準の特例措置の拡充(固定資産税 等)

不動産キャリアパーソンのご案内

『不動産キャリアパーソン』は、実際の不動産取引で活かされる『実務』知識の修得に重点を置いた通信教育資格講座です。物件調査をはじめ、取引実務において必須である基礎知識を、取引の流れに沿って体系的に学習し修得できます。通信教育で学習後は修了試験を受験していただきますが、試験に合格した方は、全宅連へ資格登録申請をされますと、「消費者への適切な情報提供に資する者」の証明として『不動産キャリアパーソン』資格が全宅連から付与されます。

受講対象	宅建業従業者、経営者、宅地建物取引士、消費者問わずどなたでも受講いただけます。
受講料	8,000円(税別) ※一旦納入された受講料は返金できませんのでご了承ください。 ※上記の金額には、通信教育費用、修了試験受験料(1回分)、資格登録料が含まれます。 ※一般社団法人香川宅建の登録従業者の方は別途助成制度がございます。 詳しくは事務局までお問い合わせ下さい。☎087-823-2500
受講の有効期間	修了試験の修了を含め、お申込み日から12か月 (再受験含む。期間延長不可。)
学習教材	テキスト学習とインターネットの講義動画による通信教育

平成31年(2019年)10月1日以後に行われる資産の譲渡等に適用される消費税率等に関する経過措置の取扱いQ & A (抜粋)

このたび、国税庁より平成31年（2019年）10月1日以後に行われる資産の譲渡等に適用される消費税率等に関する経過措置の取扱いQ & Aが公表されました。

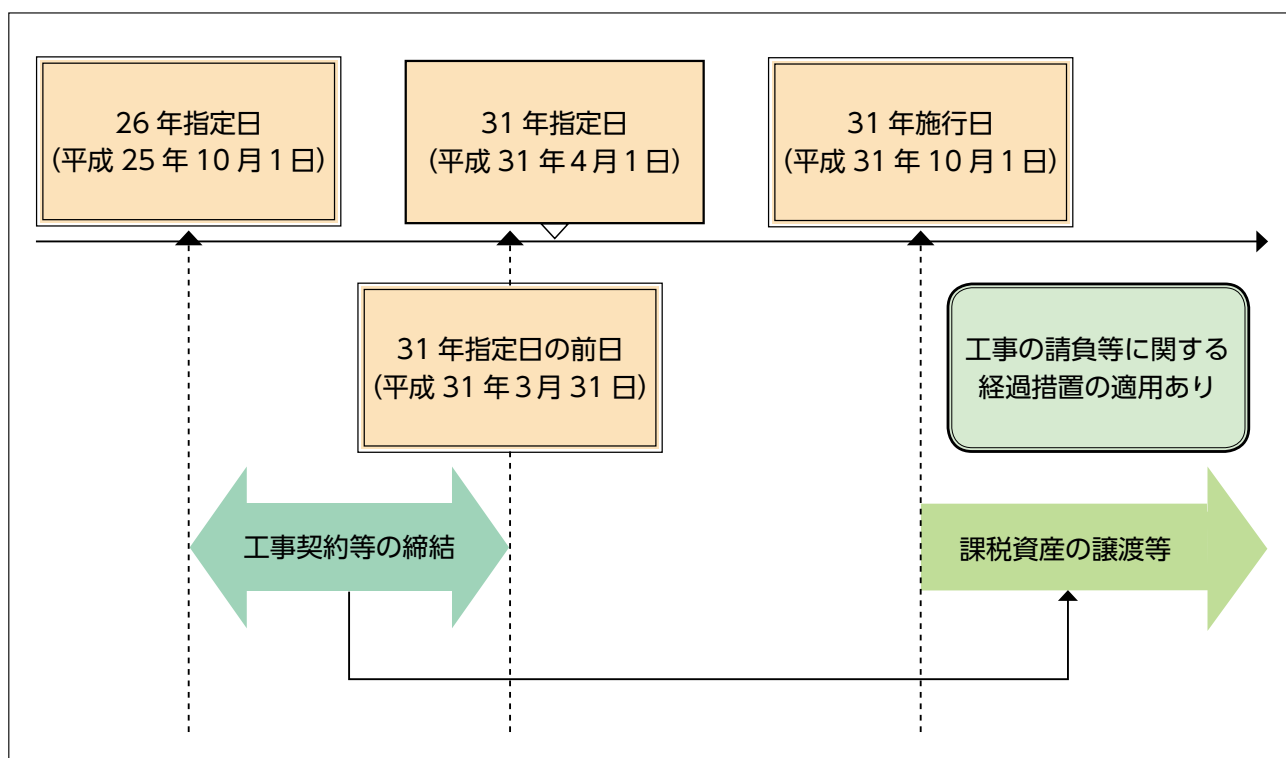
特に宅地建物取引業に関係している項目を抜粋致しましたので、ご参考下さい。

(工事の請負等の税率等に関する経過措置の概要)

Q. 工事の請負等の税率等に関する経過措置の概要を教えてください。

A. 事業者が、26年指定日（平成25年10月1日）から31年指定日の前日（平成31年3月31日）までの間に締結した工事の請負に係る契約、製造の請負に係る契約及びこれらに類する一定の契約に基づき、31年施行日（平成31年10月1日）以後に当該契約に係る課税資産の譲渡等を行う場合には、当該課税資産の譲渡等（31年指定日以後に当該契約に係る対価の額が増額された場合には、当該増額される前の対価の額に相当する部分に限ります。）については、旧税率（8％）が適用されます（改正法附則5③、16①）。

なお、事業者が、この経過措置の適用を受けた課税資産の譲渡等を行った場合には、その相手方に対して当該課税資産の譲渡等がこの経過措置の適用を受けたものであることを書面で通知することとされています（改正法附則5⑧、16②）。



(建築後に注文を受けて譲渡する建物の取扱い)

Q. 当社では、一戸建ての建売住宅の販売を行っていますが、26年指定日（平成25年10月1日）から31年指定日の前日（平成31年3月31日）までの間に譲渡契約を締結し、当該住宅について、顧客が内装等に特別な注文を付すことができる場合には、工事の請負等の税率等に関する経過措置が適用されますか。

A. 既に建設されている住宅であっても、顧客の注文を受け、内外装の模様替え等をした上で譲渡する契約を締結した場合には、その住宅が新築に係るものであり、かつ、その注文及び譲渡契約の締結が26年指定日から31年指定日の前日までに行われたものであるときは、工事の請負等の税率等に関する経過措置が適用されます。

(「建物の譲渡を受ける者の注文」の範囲)

Q. 工事の請負等の税率等に関する経過措置における「工事の請負に係る契約に類する契約」については、「建物の譲渡に係る契約で、当該建物の内装若しくは外装又は設備の設置若しくは構造についての当該建物の譲渡を受ける者の注文に応じて建築される建物に係るものを含む。」とされています。この「建物の譲渡を受ける者の注文」とは、具体的にはどのようなものをいうのですか。

A. 「建物の譲渡を受ける者の注文」とは、例えば、次に掲げる区分に応じ、それぞれに掲げるものにつき付される注文をいいます。

- ① 建物の内装……畳、ふすま、障子、戸、扉、壁面、床面、天井等
- ② 建物の外装……玄関、外壁面、屋根等
- ③ 建物の設備……電気設備、給排水又は衛生設備及びガス設備、昇降機設備、冷房、暖房、通風又はボイラー設備等
- ④ 建物の構造……基礎、柱、壁、はり、階段、窓、床、間仕切り等

(注) 1 注文の内容、注文に係る規模の程度及び対価の額の多寡は問いません。

2 その注文が壁の色又はドアの形状等の建物の構造に直接影響を与えないものも含まれます。

(建物の譲渡を受ける者の注文の有無の確認方法)

Q. 工事の請負等の税率等に関する経過措置における「工事の請負に係る契約に類する契約」については、「建物の譲渡に係る契約で、当該建物の内装若しくは外装又は設備の設置若しくは構造についての当該建物の譲渡を受ける者の注文に応じて建築される建物に係るものを含む。」とされています。この「建物の譲渡を受ける者の注文に応じて建築される建物」であることを明らかにする方法としては、どのような方法がありますか。

A. 「建物の譲渡を受ける者の注文」とは、例えば、建物の内装である壁面や床面等につき付される注文をいいます（詳しくは、上記Q & Aを参照ください。）。

このような「建物の譲渡を受ける者の注文に応じて建築される建物」であることを明らかにする方法としては、例えば、次のような方法が考えられます。

- ① 当該建物の譲渡に係る契約書等において建物の内装等に関して注文が付されていることを明らかにする。
- ② 取引の前提条件を示す申込約款等において、いわゆるオプションを受け付ける部分を明示して、どの部分のオプションを受けたのかを申込書等において明らかにする。

(青田売りマンション)

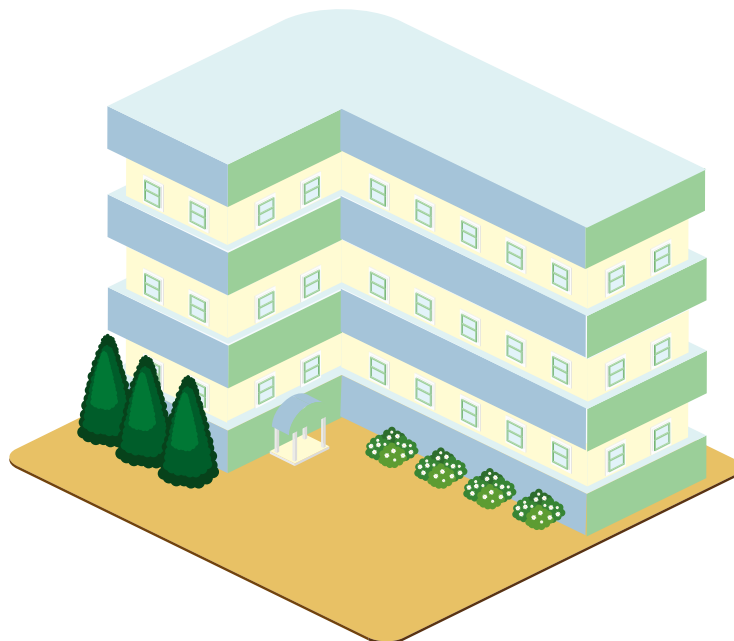
Q. マンションの販売を行っている当社では、事前にモデルルームを公開して、マンションの完成前に売買契約を締結する、いわゆる青田売りを行う場合があります。この場合、工事の請負等の税率等に関する経過措置が適用されますか。

A. 工事の請負等の税率等に関する経過措置の適用対象となる契約には、建物の譲渡に係る契約で、当該建物の内装若しくは外装又は設備の設置若しくは構造についての当該建物の譲渡を受ける者の注文に応じて建築される建物に係るものも含むこととされています（改正令附則4⑤）。

この場合の「注文に応じて」とは、譲渡契約に係る建物について、注文者が壁の色又はドアの形状等について特別の注文を付することができることとなっているものも含まれます（31年経過措置通達13）。

したがって、マンションの青田売りの場合であっても、壁の色又はドアの形状等について特別の注文を付することができるマンションについて、26年指定日（平成25年10月1日）から31年指定日の前日（平成31年3月31日）までの間に譲渡契約を締結した場合には、この経過措置が適用されます。また、次のような場合の経過措置の適用関係は、それぞれ次のとおりとなります。

- ① 建物の購入者の注文を付することができる青田売りのマンションであるが、購入者の希望により標準仕様（モデルルーム仕様）の建物を譲渡した場合……購入者が「標準仕様」という注文を付したのであるから、26年指定日から31年指定日の前日までの間に契約をしたものであれば経過措置が適用されます。なお、31年指定日（平成31年4月1日）以後に仕様の変更を行った場合、当該仕様変更により、譲渡対価の額が変わらない限り、経過措置が適用されますが、譲渡対価が増額した場合には、その増額部分については、経過措置は適用されません。
- ② 建物の購入者の注文を全く付すことができない青田売りマンション（設計図どおりの仕様で建築するマンション）を譲渡した場合……購入者が注文を付すことができないことから、経過措置が適用されません。
- ③ ②のマンションで、契約後、購入者が内装等の注文を付すことを認め、その仕様に基づいて内装等をして建物を譲渡した場合……既に締結している契約を31年指定日の前日までに変更して、購入者の注文を付して建築した建物を譲渡する場合については、経過措置が適用されます。



(不動産仲介契約に係る経過措置の適用の有無)

Q. 不動産の売買、交換又は貸借の代理又は媒介の契約（以下「不動産売買等の仲介契約」という。）は、改正令附則第4条第5項に規定する「その他の請負に係る契約」に該当し、同項に規定する経過措置の適用対象となりますか。

A. 不動産売買等の仲介契約は、改正令附則第4条第5項に規定する契約に該当するため、平成31年4月1日（31年指定日）前に締結した契約は、同項に規定する経過措置の適用対象となります。

不動産仲介契約に係る消費税率の経過措置について

不動産売買等の仲介契約は、消費税法施行令の一部を改正する政令（平成26年政令第317号）に規定する「その他の請負に係る契約」に該当し、消費税改正法の経過措置の適用対象となります。

	平成31年4月1日（31年指定日）	平成31年10月1日（一部施行日）	仲介手数料に対する消費税率の適用関係
主なケース	仲介契約 	売買契約 	旧税率
	仲介契約 	売買契約 	旧税率（※1）
	仲介契約 	売買契約 	新税率（※2） (売買契約時収受分は旧税率)
	仲介契約 	売買契約 	新税率
		引渡し 	新税率

(※1) 具体的な仲介料の額が確定するのが平成31年4月1日（31年指定日）以後であるときには、経過措置は適用されません。

(※2) ただし、仲介料を売買契約時と物件の引渡し時に分けて収受する場合において、売買契約成立時に仲介料の全額を売上計上する経理を継続しており、施行日以後の引渡し時に収受する仲介料について旧税率を適用して請求しているときは、その仲介料部分についても旧税率が適用されます。

(不動産賃貸の賃借料に係る適用税率)

Q. 当社は、不動産賃貸業を営む会社ですが、平成31年4月1日以後に契約する賃貸借契約（資産の貸付けの税率等に関する経過措置は適用されないもの）における次の賃貸料に係る消費税の適用税率について教えてください。

- ① 当月分（1日から末日まで）の賃貸料の支払期日を前月〇日としている賃貸借契約で、平成31年10月分の賃貸料を平成31年9月に受領する場合
- ② 当月分の賃貸料の支払期日を翌月〇日としている賃貸借契約で、平成31年9月分の賃貸料を平成31年10月に受領する場合

A. 31年新消費税法は、経過措置が適用される場合を除き、31年施行日（平成31年10月1日）以後に行われる資産の譲渡等及び課税仕入れ等について適用されます（改正法附則15）。照会①は、平成31年10月分の賃貸料であり、31年施行日以後である平成31年10月分の資産の貸付けの対価として受領するものですから、10月末日における税率（10%）が適用されます。

照会②は、平成31年9月分の賃貸料であり、31年施行日前である平成31年9月分の資産の貸付けの対価として受領するものですから、支払期日を10月としている場合であっても、9月末日における税率（8%）が適用されます。

第4回

多文化共生社会の実現をめざして

シリーズ最終回となる今回は、我々がこれから多文化共生社会の実現をめざしていく上で、互いの人権意識を高め、また理解を深めていくためにたいへん重要となってくる「国際社会における人権尊重」の考え方などを整理して、今後の取組みにつながるようシリーズをまとめてみたいと思います。

■ 国際社会における人権尊重—これまでの流れ—

国際連合

20世紀に起きた二つの世界大戦では、多くの人命が奪われ、人権が踏みにじられるような出来事も多く発生しました。こうした悲劇を二度と繰り返してはならないという反省から、1945（昭和20）年10月24日に51か国の加盟国により、国際連合（国連）が設立されました。

「すべての者のために人権及び基本的自由を尊重するように助長奨励すること」（国連憲章第1条）は、国連の重要な目的の一つであり、国連では、様々な枠組みを設けて、人権の保障に取り組んできました。

冷戦が終結し、グローバル化が進む現在、改めて、人権の尊重が平和の基盤であるということが、世界の共通認識となっており、国際社会全体で人権問題に取り組もうとする機運が高まっています。

世界人権宣言

「世界人権宣言」は、1948（昭和23）年12月10日、パリで開かれた第3回国連総会の決議として宣言されました。人権問題はそれぞれの国の国内問題としてだけではなく、国際社会全体に関わる問題であり、人権の保障が世界平和の基礎であるという考え方から、人権尊重における「すべての人民とすべての国とが達成すべき共通の基準」として、採択されました。

「世界人権宣言」は、基本的人権尊重の原則を定めたものであり、初めて人権保障の目標ないし基準を国際的にうたった画期的なものです。これにより、世界の人権を守る動きは大きく進んでいます。

人権デーと人権週間

国際連合は、「世界人権宣言」が採択されたことを記念し、1950（昭和25）年12月4日の第5回総会において、12月10日を「人権デー（Human Rights Day）」と定め、加盟国等の人権の発展を更に推進するよう呼びかけています。

また、日本においては、「世界人権宣言」が採択された翌年の1949（昭和24）年から、毎年12月10日を最終日とする1週間（12月4日～12月10日）を「人権週間」と定め、一人ひとりに人権の大切さを知ってもらい、また人権への理解を深めてもらうための様々な啓発活動を、全国的に展開しています。



平成30年度人権啓発リーフレット

* 人権は世界平和のキーワード *

21世紀は「人権の世紀」と言われています。これには、二度の世界大戦や冷戦後の局地紛争、経済開発の優先による地球規模での深刻な環境破壊・環境汚染等により人類に多くの災いをもたらした20世紀の経験を踏まえ、全人類の幸福が実現する時代にしたいという全世界の人々の願いが込められています。

■ 身近なふれあい—これからの取組み—

東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会の開催

2020年には、東京オリンピック・パラリンピック競技大会が開催されます。これにあわせ、今後、香川県においても外国人の方々と交流する機会は、ますます増加すると予想されます。

海外から日本を訪れる皆さんに「来てよかった」と思ってもらうためには、我々一人ひとりが、互いの文化や生活習慣などを尊重し、コミュニケーションを深めていくことが大切です。

瀬戸内国際芸術祭 2019 の開催

瀬戸内国際芸術祭は、瀬戸内海の島々などを舞台にした3年に一度の現代アートの祭典です。今回が4回目の開催となり、国内外からの来場者や関連の宿泊客の方々も回数を追うごとに増加しています。

同じ作品を鑑賞する中で、「認め合うことから始まるコミュニケーション」を合言葉に、言葉の違いを超えて、一緒に感動を共有することから始めてみてはいかがでしょうか。

じんけんフェスタへの出展

毎年12月の人権週間にあわせて開催されているじんけんフェスタでは、例年、当協会も県と共同で出展し、パネル展示とリーフレット等の配布を行っています。

今年度は、2018（平成30）年12月8日に開催され、約6,000人の方が来場されました。今後も活動に取り組んでいきます。

■ まとめ—誌上研修を通して—

右のリーフレットは「外国人の人権」がテーマとなっています。

我々にとって身近なお遍路さんを題材として、「おもてなしの国になぜ偏見と差別が生まれるのだろうか。」と問いかけ、外国人への偏見と差別について考えるきっかけを与えています。

そして、お接待の場面の中に「多様な価値観を受け入れ、民族や国籍等の違いを超え、笑顔を交わし合える社会と未来を築いていこう」というメッセージが込められています。

これからますますグローバル化していく社会において、我々一人ひとりがそれぞれの違いを理解し合い、互いの人権を尊重して支え合うことができるような多文化共生社会を築いていきましょう。



平成29年度人権啓発リーフレット

～ちょっと教えて【Q&A】～

Question

「世界人権宣言」には、どんなことが書かれているの？

Answer

「世界人権宣言」は、1948（昭和23）年、国際連合によって採択されました。

この宣言は、前文と30条の条文から成り立っており、生命・身体の安全、意見及び表現の自由その他多くの基本的人権について基準を示し、すべての人がいかなる事由による差別をも受けることなく、これらの人権を享受できるようにすべきであると、高らかに宣言しています。

世界人権宣言でうたわれていること

- 市民的・政治的権利・・・法の下での平等、思想や表現の自由など
- 経済的・社会的・文化的権利・・・教育を受ける権利、労働に関する権利、人間らしい生活をする権利など

* 2018（平成30）年12月10日に、世界人権宣言は採択70周年を迎えました。

坂出市で立地適正化計画を策定 —対象地域での届出が必要となります—

坂出市では、人口減少と市街地の低密度化が進むことにより、今後、都市の機能が低下し、生活サービスの維持が困難となるおそれを受け、平成30年4月1日から立地適正化計画が策定され、対象地域での届出が必要となります。

居住誘導区域・都市機能誘導区域



【都市機能誘導区域】

都市機能を集積し、維持・強化することで、まちなかの魅力の増進を図る、本市の中心的役割を担う区域です。そのため、商業地域及び近隣商業地域を基本として、現に各種の都市機能が一定程度集約しており、加えて、市内各所からの公共交通アクセスに優れているJR坂出駅周辺の区域を都市機能誘導区域として設定します。

【居住誘導区域】

都市機能誘導区域に集積する都市機能を維持・強化するため、人口減少の中にあっても一定の人口密度を確保する区域です。そのため、都市機能誘導区域の周辺において、徒歩・自転車・公共交通により都市機能誘導区域へ容易にアクセスでき、加えて、将来的にも一定の人口密度の確保が見込まれる区域を居住誘導区域として設定します。

建築行為等の届出制度（工事着手等の30日前までに届出が必要）

・居住誘導に係る届出制度（都市再生特別措置法）

居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握するため、居住誘導区域外で以下の行為を行おうとする場合には、市長への届出が義務付けられます。

■開発行為

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

■建築等行為

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（①）とする場合

・都市機能誘導に係る届出制度（都市再生特別措置法）

都市機能誘導区域外における都市機能誘導施設の立地動向を把握するため、都市機能誘導施設を対象として、都市機能誘導区域外で以下の行為を行おうとする場合には、市長への届出が義務付けられます。

■開発行為

- ① 都市機能誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

■開発行為以外

- ① 都市機能誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し、都市機能誘導施設を有する建築物とする場合
- ③ 建築物の用途を変更し、都市機能誘導施設を有する建築物とする場合

香川県宅建協会 イメージキャラクターネーミング決定！

前回の会報誌でご案内致しましたとおり、穴吹デザインカレッジの協力を得、イメージキャラクターを制作致しました。

先般より全会員業者・従業者の皆さんにネーミングの募集をおこなったところ、51の応募がございました。

応募のあった中から、総務・財務委員会にて選考をおこなったところ、「たくぽくん」が選ばれました。



これから香川県宅建協会のイメージキャラクターとして、いろいろな場面で活躍します！
応援よろしくネ！！

会員皆様方からの多数のご応募ありがとうございました

つれづれなるままに ③

総務・財務委員長 吉田孝一

あっというまに春が来ました。山々の新緑、そこかしこに新しい息吹の芽が出て、桜も今か今かと開花の時期を待ち侘びています。

我々、不動産業界も春到来と参りたいところではございますが、まだまだ、硬いつぼみのままでなかなか寒い冬から抜け出せません。冬来たりなば春遠からじ、早い雪解けが待ち遠しい今日この頃です。

最近、この不動産業界の社会的地位について考えさせられることがございます。まわりの業界に目を転じますと、建設業界、建築士業界、司法書士業界、土地家屋調査士業界と関連団体は多々ございます。業界によっては国・県・市・町より仕事を受注し社会貢献しているところもあれば、我々、香川県宅建協会の不動産業界は役所の仕事というものは縁遠いかもしれませんが、安定した住生活の提供はもとより空き家対策や移住交流のお手伝いといった間接的な業務で社会に貢献していると自負しています。また、他団体と比べても加盟者数もはるかに多く、地域社会に密着した団体と言えと思っています。最近では、不動産業界の地位向上を目指し全宅連を先頭に活動をおこなった結果、宅地建物取引主任者の名称も「宅地建物取引士」となりました。

ご存知の通り、不動産業を開業するには独特なシステムがあり、営業保証金を1,000万円供託するか、保証協会に入り社員となり60万円の分担金を納付しなければなりません。しかも何か欠格要件があれば、免許も取消になります。

常に宅地建物取引業者たる社会的責務に係る啓発業務の向上と知識及び能力の維持向上のため、年数回の講習も課せられています。それはやはり当然で一生で命の次に大切な資産を任されているからです。少しでもアメリカみたいに不動産業が高い社会的地位と位置づけられるようになりたいものです。これには県・市・町の施策に協調協力し政治的にももっと深く関与することも必要なかもしれません。

しかし、最低条件は我々が地域社会において誠実に行動し、はっきりものを言う。狭い県下においても地域においては取決め・慣習が異なることもより深く調査をし仲介・売買・賃貸・管理において深化させる必要があるかもしれません。

四国の宅建協会会員数も、香川県、愛媛県がほぼ同数となりました。当県の会員数はピーク時の約1,500名から1,020名となり、その中での予算でいかに会員皆様の知識見識の向上や会員間の親睦を深めていくかが大きな課題となっております。そのためにも1人でも1社でも会員数の増強を目指したいものです。そうすることが我々組織のますますの地位向上をはかり、ひいては仕事の成果にも通じるものと思われま



協会の動き

H30年12月1日～H31年2月28日

12月

- 12（水）新規開業者・従事者研修会
- 20（木）税務連絡協議会・入会審査委員会・執行役員会

1月

- 7（月）正副会長・専務理事会
- 17（木）入会審査委員会・執行役員会
- 29（火）全宅連四国地区連絡懇話会
四国地区不動産公取協議会合同研修会
- 30（水）全宅保証 香川本部 幹事会

2月

- 14（木）相談・苦情処理委員会
- 18（月）本部研修会
- 21（木）入会審査委員会・執行役員会
顧問・相談役・参与会

地区数	正 会 員			準会員 (支店等)
	法 人	個 人	合 計	
高 松 西	66	14	80	8
高 松 北	65	19	84	6
高松光洋	50	12	62	4
高松東部	80	21	101	4
高松栗林	37	11	48	2
高 松 南	71	28	99	19
高 南	56	27	83	1
大 川	22	25	47	1
坂 出	42	21	63	3
丸 亀	74	38	112	10
仲 多 度	30	21	51	0
三 豊	74	46	120	3
合 計	667	283	950	61

(平成31年2月28日現在)

新入職員紹介

このたび、事務局に配属されました田中千晶と申します。

今後ともどうぞよろしくお願い申し上げます。



会長のコラム



会長の大谷雅昭でございます。

先般、会員の皆様方から公募しておりました宅建協会のイメージキャラクターのネーミングが「たくぼくん」に決まりました。

今後、キャラクターを利用し広報活動につなげたいと考えております。

また、かねてより入口がわかりづらいとご指摘のございました不動産会館の入口に新たに協会看板を設置致しました。初めてご来館の方にもわかりやすいよう駐車場の誘導看板も設けております。

【表紙写真】

次 屋 健（語りかける風景）第211号

「春麗や 新たな世紀 目指しける」

まだまだ先の事と思っていたが東京オリンピックも来年へと迫って来た。

先日大相撲の初場所を観てきた人が、「巨体と巨体がぶつかる音、その迫力は現場でないと味わえない」と言っていた。

世界の祭典東京オリンピック、世界中の選手や観戦者が集まってくる。世界平和の一翼を担う大会、世界に恥じない無事故で大成功の大会となるよう心から祈る。

開催国として、この日の為に培って来た日本選手の活躍を願っている。

国営まんのう公園にて

平成31年3月15日発行（第211号）

発行人 公益社団法人香川県宅建物取引業協会
会 長 大 谷 雅 昭

編集人 総務・財務委員会
委 員 長 吉 田 孝 一
副 委 員 長 古 家 敬 三

高松市松福町1-10-5（香川県不動産会館）

TEL 087-823-2300 FAX 087-823-1212

ホームページアドレス

http://www.takken-kagawa.jp

メールアドレス info@takken-kagawa.com

平成31年度宅地建物取引士法定講習(予定)のご案内

平成31年度の宅地建物取引士法定講習は下記にて実施予定です。

今年度から、新たに西讃会場を設け、回数も昨年の6回から11回に増やしました。

なお、受付期間、講習日等は現段階の予定ですので、受講ご希望の方は事前に宅建協会事務局までお問い合わせ下さい。(宅建協会事務局：☎087-823-2300)

回数	講習日	開催場所	受講対象者
第1回	2019年5月8日(水)	レクザムホール	新規及び有効期限満了日が 平成31年5月8日～平成31年9月9日までの者
第2回	2019年6月11日(火)	オクラホテル丸亀	新規及び有効期限満了日が 平成31年6月11日～平成31年9月9日までの者
第3回	2019年7月9日(火)	レクザムホール	新規及び有効期限満了日が 平成31年7月9日～平成31年11月11日までの者
第4回	2019年8月6日(火)	オクラホテル丸亀	新規及び有効期限満了日が 平成31年8月6日～平成31年11月11日までの者
第5回	2019年9月10日(火)	レクザムホール	新規及び有効期限満了日が 平成31年9月10日～平成32年1月6日までの者
第6回	2019年10月9日(水)	オクラホテル丸亀	新規及び有効期限満了日が 平成31年10月9日～平成32年1月6日までの者
第7回	2019年11月12日(火)	レクザムホール	新規及び有効期限満了日が 平成31年11月12日～平成32年3月9日までの者
第8回	2019年12月10日(火)	オクラホテル丸亀	新規及び有効期限満了日が 平成31年12月10日～平成32年3月9日までの者
第9回	2020年1月7日(火)	レクザムホール	新規及び有効期限満了日が 平成32年1月7日～平成32年5月11日までの者
第10回	2020年2月13日(木)	オクラホテル丸亀	新規及び有効期限満了日が 平成32年2月13日～平成32年5月11日までの者
第11回	2020年3月10日(火)	レクザムホール	新規及び有効期限満了日が 平成32年3月10日～平成32年7月6日までの者

※有効期限は和暦で表記しています。

不動産無料相談所会場変更のお知らせ

平成31年4月から西讃地区の不動産無料相談会場が変更になります。

平成31年3月まで **宇多津会場** ユープラザうたづ



平成31年4月から **丸亀会場** 丸亀市役所

(丸亀市大手町二丁目3番1号)



この印刷物は、環境に優しい水なし印刷です。